



猿财师（珠三角房产团购）

2025-03-17 23:53

更多资源加微信: [xuetang7799](#)

深圳房产的 "反常识法则": 租售比越低, 反而越该买房?

一、深圳楼市的 "魔幻现实": 租售比越差, 房价越疯涨

当北京上海的房东还在纠结 2% 的租售比时, 深圳的房东早已笑看风云 —— 前海某楼盘租售比 0.8%, 房价却从 5 万涨到 15 万; 深圳湾某豪宅租金回报率仅 0.6%, 单价突破 20 万 /m²。这不是个例, 而是深圳楼市的常态: 租售比越差的区域, 房价涨得越凶!

数据最能说明问题: 2024 年深圳平均租售比 1.1%, 低于国际警戒线 2.5%。但过去十年, 深圳房价年均涨幅 18.7%, 租金年均涨幅仅 6.3%。也就是说, 一套 500 万的房子, 靠租金要 83 年才能回本, 但房价 10 年就能翻 3 倍。这到底是楼市泡沫, 还是城市进化的底层逻辑?

二、深圳楼市的 "反常识定律": 租售比越低, 投资价值越高

1. 人口迁徙的 "马太效应"

深圳常住人口连续 5 年增量全国第一，2024 年新增人口超 120 万。这些新移民中，70% 是 25-40 岁的高收入群体。他们宁愿花 1.5 万租住在深圳湾，也不愿买 300 万的惠州房产。这种 "宁当深圳租客，不做外地房东" 的心态，直接推高了核心区租金，但更疯狂推高了房价。

2. 产业升级的 "核爆效应"

深圳每平方公里 GDP 产出 13.5 亿元，是上海的 2 倍。腾讯、华为等巨头的员工购房补贴最高达 300 万，相当于直接给房价加杠杆。数据显示，科技园周边 3 公里内，每新增 1000 个高薪岗位，房价上涨 2.3%。这种产业造富能力，岂是租金能比拟的？

3. 政策驱动的 "黑洞效应"

从前海自贸区到河套深港创新园，深圳每一次政策利好都伴随着房价跳跃。2023 年光明科学城规划落地，周边楼盘三个月涨幅 47%，而租金仅上涨 5%。政策带来的是城市能级的跃迁，这种价值裂变不是租金能承载的。

三、历史不会说谎：租售比跑输大行情的铁证

1. 前海 "零租金神话"

2015 年前海自贸区挂牌时，某楼盘租金回报率 0.9%，但房价从 3 万涨到 15 万。业主直言："租金还不够物业费，但房价涨了 5 倍。" 这种现象在前海、深圳湾等核心区反复上演。

2. 宝中 "倒挂奇观"

2021 年宝中某新盘备案价 8.8 万 /m²，周边二手已 12 万。租金回报率仅 1.2%，但购房者连夜排队。因为所有人都知道：倒挂就是利润，买到就是赚到。

3. 深圳湾 "租金与房价的背离"

深圳湾某豪宅月租金 8 万，总价 3000 万。租售比 0.32%，但过去三年房价年均涨幅 25%。业主笑称："租金还不够银行利息，但房价每年涨 750 万。"

四、为什么深圳可以 "藐视" 租售比？

1. 城市发展阶段决定价值逻辑

纽约、东京等成熟市场，房价涨幅趋缓，租售比自然成为核心指标。但深圳仍处于城市化高

速发展期，每年新增 50 万就业岗位，这种 "造富速度" 远超租金增长。

2. 财富积累方式的根本转变

深圳 80% 的财富来自资产增值，而非租金收入。腾讯员工期权变现买房，大疆工程师项目奖金置业，这种 "工资 + 资产" 的双重增长模式，让租金显得微不足道。

3. 政策工具箱的持续发力

深圳每年推出的人才房、安居房，本质上是在压制租金。但土地供应的稀缺性（2024 年住宅用地仅占 15%），又在推高房价。这种 "政策跷跷板" 效应，让租售比彻底失效。

五、普通人的投资逻辑：放弃租售比，拥抱城市红利

1. 核心区 "闭眼买" 策略

前海、深圳湾等核心区，即使租售比低于 1%，也要坚决入手。因为这里是城市价值的锚点，房价涨幅足以覆盖租金损失。

2. 地铁口 "套利公式"

重点关注 11 号线、20 号线沿线物业。比如碧海片区地铁口老破小，租售比 1.5%，但房价年均涨幅 20%。这种 "低租售比 + 高成长性" 的组合，才是深圳投资的精髓。

3. 旧改 "时间玫瑰"

深圳 2025 年计划完成 86 个城市更新项目。比如岗厦村旧改，原地回迁房售价 12 万 / m^2 ，周边商品房 15 万。这种 "拆迁红利"，岂是租金能比的？

4. 租售比越高的资产，往往越危险

价值陷阱：龙岗某公寓租售比 4.5%，但 2019 年买入价 3 万 / m^2 ，2025 年二手价 2.2 万 / m^2 ，**亏损 26%+**。

流动性黑洞：坪山 "高租售比" 楼盘平均成交周期 287 天，而南山豪宅仅需 23 天。

六、深圳的房价，永远在颠覆常识

有人说深圳楼市有泡沫，但看看这些数据：深圳每平方公里诞生 2 家上市公司，人均可支配收入 6.8 万元。当城市价值以核爆速度增长，租售比这种 "静态指标" 早已过时。

一定要记住：在深圳，买房不是买租金，而是买城市的未来。那些盯着租售比的人，永远看

不懂这座城市的野心。正如蛇口自贸区的标语所说: "不是我们改变了规则, 而是规则跟不上我们的速度。"

在深圳, 租售比是个伪命题。当城市以每小时 300 公里的速度狂奔, 那些还在计算租金回报率的人, 早已被时代列车甩出轨道。真正的智者, 早已把目光投向城市规划图上的每一个红点 —— 那里, 才是财富裂变的原点。

我是猿财师
达叔广深合伙人
盼乐居房产管家创始人

深圳、广州一站式买房(新房、二手房)融资服务
+V: yuancashi02

《2014-2024深圳楼市十年系列》, 相信对要投资的达友有帮助, 需要的私聊我

目前团购项目还有少量房源, 即买即租, 直接降低持有成本, 还可享受额外团购优惠, 需要的达友可以微信联系我

外地客户还可享受包租、装修团购、出售、置换、金融等一站式服务, 让大家省心又赚钱
收起

[查看详情](#)

画生、星语、余晨@在职考研、大鹿霞客行、陈同学 北大硕士、五竹、猫九叔、敏、金六福、小艺买房 等34人觉得很赞

达叔: 深圳的现象, 在其他城市也在上演、或未来会上演, 加个精。

2025-03-18 09:43

1



达叔

2025-03-17 21:52

困难了, 医保可买华为手表, 公积金可买房首付

大家好, 我是达叔。

一个想和大家一起慢慢变富的家伙。

昨晚文章, 写在大号里:

一些城市渐入疯狂, 冷热不均, 人心野望。。

分享了在周六，在杭州办线下见面会，达叔的见闻，在一线和四五十位星友，交流、踩盘，发出的感叹。

Part1设计

顶层设计

医疗问，你昨晚在文章里的观点，算不算是比较激进，把一些善良老实的人，说成是价值观不够稳定。

把一些自私自利的人，仿佛描述成了意志坚定。

这对普通人的观念，会形成极大的冲击，会骂你。

达叔说，表达就有被误解的宿命。

你要是看到一个观点，觉得被冒犯了，很大程度上，就是这个观点，戳到了你幽微深处的痛点了。

就比如，网上有个博主在骂河南人，你不是河南人，你就不会觉得被冒犯，你甚至可能还点赞。

但如果你是河南人，你就会反击，你就会觉得对方是地域黑，是歧视。

这和表达者的观点，虽然有关系，但和你自身的处境、内心深处的观念有更大关系。

整个文章，3000字，除了写某个具体人物的选择，还写了很多顶层设计，写了历史，写了经济，写了城市的崛起。

就如同，满桌子上铺满了黄金，你就盯着黄金上的一个苍蝇，甚至那个压根就不是苍蝇，只是一个倒影。

就刺痛了你。

医疗说，我回想了一下，如果给我2025年的脑子，穿越到1978年，来到南海边的小渔村，让我操盘。

我想了一个晚上，承认自己知识有缺陷，搞不定。

有挫败感。

达叔说，你有挫败感，是正常的，说明你至少知道自己不知道，比不知道自己不知道，要强很多。

但为什么你都四十岁了，在头部医疗公司做销售总监，对管理公司有一定的认知，却对操盘更大的生意，毫无头绪？

在网上，很多人都把理工科吹捧到天上去了，把文科贬低到尘土里，这就是另外一种系统性的污染脑子。

工字不出头，两千年前，就有人清晰的认识到，劳心者治人，劳力者治于人。

你不学顶层设计，就会有很多奇奇怪怪的事，你完全看不清，甚至都会越看越糊涂。

就比如，最近这段时间，出了两个事：

一个是，广东地区，居民竟然可以用医保卡，去买华为手表。

另一个是，昨天推出一个政策，不仅说公积金贷款利率要继续下降，还可以拿公积金，提出来，当做买房首付。

你看到这两条消息，前后脚的新闻，请问这两个完全不同的新闻，背后有什么共同的逻辑？

如果你看不出来，你就仍然不掌握顶层设计的能力。

你只会困惑，不是江湖传言，医保基金不够用么，怎么会如此奢侈，用来买华为手表，然后你就开始吐槽华为。

你也会困惑，公积金不是用来买房贷款的么，为什么现在又可以拿出来做买房首付了。

拥有元规则、拥有改变规则的人，想让你花钱了。

在创造机会，让你花钱，从而拉动消费。

Part2结构

拆开来看更清晰

医疗问，那医保资金紧张，一边忙着搞集采、砍价，把很多百亿、千亿规模的行业，市场规模直接砍掉90%，也是真的。

还会有钱，让居民拿医保，去买华为手表，不矛盾么？

达叔说，如果你理解的信息结构，只是停留在这一步，两个动作，就很矛盾。

但如果你对医保结构，懂得更多，在规则和框架上了解的更多，你就会发现，并不矛盾。

遇到问题，不要大而化之，要研究结构。

就比如，研究杭州这个城市，你不能只研究杭州流入了多少人口，然后就拍手，觉得牛逼。

更要知道，流入的这几十万人口，杭州十个区，谁获益最大，有人获益，有人一口汤都没喝到。

就比如，提到医保，不能把医保当成一个整体，而是要把医保拆开，看成两个账户：

统筹账户 + 个人账户。

统筹账户，就是大家交钱，一起用的，由操盘手来统一调配。

也就是说公办公司给你交的这一部分，你是无法提现，也不可继承，当年操盘手收上去，当年就花掉了。

当你把医保拆成两个部分，再来看具体的数字，你立马就明白了，你之前两个困惑，全部都合理。

医保资金紧张的是谁？

操盘手自己管理的统筹账户，他的资金紧张了，现在每年要支出3万亿，而能收上来的钱，却只有3.87万亿。

伴随着老龄化加剧，每年支出肯定比3万亿越来越大，而能收到统筹账户的钱，人越来越少，钱也会越来越少。

于是，操盘手看到了风险，提前布局，把集采、DRGs等动作，先搞起来，也是晴天修屋顶。

但一转脸，操盘手发现，医保的个人账户上，还趴着1.44万亿，他的本能反应是什么？

不是担心你不够花，而是觉得你们这帮人，怎么不花钱、怎么不消费，怎么资金利用率这么低呢？

操盘手认为，规模这么庞大的资金，是沉睡资金，要流动起来。

就劝你们，拿出这部分个人医保账户里的钱，可以去买华为手表，能拉动消费。

除此之外，还做了什么动作？

原本每年公司给你交医保的时候，70%交给统筹账户，30%交给你个人账户。

2021年后，操盘手觉得你对自己的钱，利用率不够高，就从源头，给你掐断了。

公司给个人交的医保，全部纳入统筹账户，就别给个人账户了。

对方觉得，他们比你更懂得这个钱该怎么用，也比你更着急用钱。

当规则有利于自己，就讲规则。

当规则不利于自己时，就改规则。

针对这个医保账户买手表的事，不同地方的操盘手、认知不同的公众，反应也完全不同。

有的人认为，华为手表拿到了医疗器械注册证，可以用医保个人账户支付。

有人觉得，你这破玩意是消费级的，不是医疗级的，真要看这个，会被误导，实际医疗价值存疑。

也有人认为，这里面的钱，本来就是我的，我想买啥，就买啥，你们管不着。

很明显，持有这种观点的人，对这个世界的游戏规则，还存在很多误解。

比如，公积金的制度设计，以及游戏规则更改。

Part3设计

制度设计的来源、进展和结局

达叔今天在星球里，遇到一个星友的问题，来问公积金里的账户，能不能取出来用一下。

达叔讲的这个关于公积金的来源、进展、以及未来这个制度即将走入的结局，你之前了解过么？

如果没有，就如同户籍制度一样，都是设计出来，做利益分配，会影响到你切身利益的，你自己都不研究。

那吃了亏，还能责怪谁？

在菜市场，买菜的时候，为了便宜几毛钱，能和菜场大妈吵起来，为了拼多多省几块钱，能拉所有朋友一起拼单砍。

却始终不研究这些，每个月都在发生，系统性从你工资里扣，系统性被操盘手拿去分配的钱。

规模几千、几万、用好了能赚上百万的钱，这些大钱，你却不研究。

很多人，看到一个政策都在骂骂咧咧的，问题是，让你重新设计一个，比它更好的政策，你有能力设计出来么？

不能。

你看不到对方的初衷，用心，变形和结局，那就无法站在时间的河流里，提前预判对方的动作。

想赚大钱，就难了。

公积金，到目前为止，仍然被经常拿出来上各种新闻，给你各种政策，而且用了二十多年。

会被取消么？

在舆论端，没人讨论。

在学术端，已经讨论好几年了。

就如同当年的人口政策，在舆论端也都习以为常了，但在学术端，都在告诉决策者，这个工具过时了，要变。

为了让你拿出来，尽快花掉，说不定哪一年，把公积金里的钱，拿出来全部打到你的银行卡里，都是可能的。

就如同，以前生孩子罚款，未来生孩子补贴，完全相反的操作。

手段完全相反，但目的完全相同，都是操盘手认为自己遇到困难了，需要用不同的手段，来解决当下的困难。

楼市也是如此，以前摁在地上揍，现在捧在手心里，精心呵护，要举高高。

识时务者，为俊杰。

关注达叔，一起慢慢变富。

收起

[查看详情](#)

余晨@在职考研、大鹿霞客行、流星、蔡靠谱、陈同学 北大硕士、五竹、木头人、秋水共长天一色、挑战自我、强哥 等68人觉得很赞

达叔：文章被撸，星球留底。

2025-03-17 21:53

1

广州高中物理罗老师：手段完全相反，但目的完全相同。

都是操盘手认为自己遇到困难了，
需要用不同的手段，来解决当下的自己的困难。

而不是老百姓的困难。

所以，老百姓要想尽办法把自己绑在操盘手上。

2025-03-18 07:22

3

CaesaR：公积金余额不是一直能首付么？

2025-03-18 10:39



春哥@医疗AI技术服务*

2025-03-17 20:24

大家好，自我介绍：

- 1，樊富春，北京海淀区。
- 2，软件/互联网行业，公司成立10年，专精特新企业，公司提供2B的AI及智能体技术服务。公司新业务，有一年的沉淀和积累。
- 3，想链接商务合作伙伴，对接医疗、政务、学校等行业的AI解决方案落地和实施。我公司负责技术和实施落地，双方合作共赢。
- 4，希望达叔可以帮忙链接我们的商务合作伙伴。

[查看作业题目](#)

[查看详情](#)

画生、余晨@在职考研、陈同学 北大硕士、猫九叔、掌柜（房产团购）、闫、广州楼市龚新宇、吖忠、广州高中物理罗老师、黑白配 等20人觉得很赞

春哥@医疗AI技术服务*：微信号：fengcaie9

2025-03-17 20:32

达叔：给加个精，祝链接顺利，最好能把业务介绍的通俗易懂一些。

2025-03-17 21:08

春哥@医疗AI技术服* 回复 达叔: 谢谢达叔 🌹

2025-03-17 22:16

春哥@医疗AI技术服*: 补充AI解决方案落地场景:

智能分诊、智能陪诊、智能随访、智能预问诊、医学影像智能辅助诊断、智能影像智能辅助质控、临床专病智能辅助决策、基层全科医生智能辅助决策、医学影像智能辅助治疗、智能病历辅助生成、临床用药智能辅助、患者用药指导智能辅助、中医临床智能辅助诊疗等场景。

国家卫健委、国家中医药局、国家疾控局联合印发的《卫生健康行业人工智能应用场景参考指引》中的, 大部分应用场景, 我们都可以做。

欢迎链接 🤝

2025-03-17 22:19



达叔

2025-03-17 14:42

Tobin 提问: 想请教一个问题, 就是自己在上海的公积金要不要提取?

一个观点: 公积金留一些额度就可以了。两三万即可。剩下的慢慢提出来通过租房的方式。提取出来自己存着以后可以做首付。

另一个观点: 公积金不要随便乱动, 不然买房的时候很麻烦。有什么提取记录啥的。

因为不清楚公积金的整体的逻辑, 所以不知道如何做。请达叔赐教。

1, 回答你这个问题之前, 先要弄明白“公积金制度”是怎么来的, 为什么会有这个制度, 分清楚利弊之后, 你自然就有了自己的答案。

创立公积金制度的时间:

1991年, 全国范围内, 只有上海开始试点;

1999年, 《住房公积金管理条例》出台, 赋予制度法律地位, 确立了强制缴存、专款专用。

注意, 里面有强制属性, 所有职工只要是公司发工资, 必须得先交公积金, 和纳税一样。

为什么是1999年?

1998年, 开始搞了房改, 废除了福利分房制度, 正式全面拉开了商品房, 公积金是配套改革之一。

也就是说, 你不想买房?

操盘手摁着你得头, 强制你把你工资里的一部分钱, 存在一个特定的买房账户里, 专款专用, 你不买房, 你就是用不了这个钱。

用这种方式，逼着大家买房，这是威逼的手段。

想达到让你买商品房的目标，除了威逼，还有利诱：

你用公积金账户里的钱去贷款，拿到的公积金贷款利率，会比商业银行的房贷利率少1-2%，你要是贷款百万以上，时间足够长，能节约一大笔钱。

以上，就是公积金的来历、手段和目的。

2，废除公积金制度的呼声。

公积金制度运行了20多年，有达到之前的目标么？

只完成了一部分。

是一个公平的制度么？

未必。

因为很多城市里的市民，每年被强迫缴纳了公积金，却压根就买不起房子，但这笔资金却被强制冻结了，无法变成可支配收入。

比如，一个年轻人25岁，在上海工作了两三年，每个月工资1万块，公司和个人都要被强制缴纳5-7%的公积金，也就是每个月1000-1400元。

这笔钱，他原来是可以用来消费的，却因为自己买不起房，无法使用，在某种程度上，是被强制剥夺了自己对自己财产的支配权。

尤其是以前，这批年轻人买不起上海的房子，只能回老家发展，当时管理严格，无法异地取用就更不公平，变现被支援了上海的建设，也支援了在上海能买得起房的人。

是劫贫济富了。

于是，现在为了拉动消费，把公积金的管理，放开了很多限制，比如你现在可以用来支付房租，可以取出来消费，可以用来做首付。

废除公积金制度的呼声，也开始变的高了，尤其是在学术界，头部的经济学家，类似的呼声已经持续几年了。

3，那公积金原本能提供给居民最大的利益，还存在么？

刚才讲了被公积金制度伤害到的人，但那些以前交了公积金、也成功买了房，拿到公积金更低贷款的人，很明显是受益者。

问题是，现在房贷利率持续在下降，很多城市已经降低到了3%，在2025年，大概率会低到3%以下，逼近2%，持续下跌中。

而公积金的贷款利率是多少？

首套：2.85%

二套：3.325%

和商业贷款房贷利率，已经几乎没有任何差距了，没有任何优势了。

那就变成了只有弊端，没有利益的一个政策，是劫贫济富的一个政策。

所以对于你来说，如果不买房，该取赶紧取出来用，哪怕取出来放进理财，都是好的。

如果你要是近期买房，你就别动了，可能会比你房贷利率低一丁点，但基本也没太大啥鸟用。

4，这个公积金制度，正在走向消失的路上。

供参考。

收起

房产系列

经济系列

[查看详情](#)

星语、余晨@在职考研、陈同学 北大硕士、五竹、小溪、塞纳何、萧攻、艾米、记忆犹新@、画生 等40人觉得很赞

走哥：留够贷款的余额，其他的取出来，不会影响其他购房事宜。

2025-03-17 17:20

Tobin：感谢解答。

2025-03-17 23:34